

## 国务院《通知》：八条意见稳定房价

2005-4-8 18:06

肖宾

3月底，国务院常务会议讨论并通过《国务院2005年工作要点》，会议强调，严格控制房地产和城市建设规模，对保持整个经济发展良好势头，具有重要意义。随后，业界盛传，国务院高层已经发布了一份关于切实稳定住房价格的通知。

2005年，已经确定无疑地成为了房产降温年。

### 八条意见稳定房价

3月底，国务院常务会议讨论并通过《国务院2005年工作要点》，会议强调，严格控制房地产和城市建设规模，对保持整个经济发展良好势头，具有重要意义。

随后记者获悉，国务院高层已经发布了一份关于切实稳定住房价格的通知。知情人士称，通知一共有八条意见。《通知》明确指出，部分地区投资性购房和投机性购房大量增加等原因，导致一些地方住房价格上涨过快，影响了经济和社会的稳定发展。《通知》要求地方政府及相关部门抑制价格过快上涨，促进房地产市场健康发展。

《通知》虽未见正式公开报道，但众多官员和业内人士对其内容都已给予高度关注。记者后来终从知情人士处目睹八条意见全貌。

这八条意见为：

一、高度重视稳定住房价格；

二、切实负起稳定住房价格的责任：房价提高到政治高度，建立政府负责制，省政府负总责，对住房价格上涨过快，控制不力，要追究有关责任人责任；

三、大力调整住房供应结构，调整用地供应结构，增加普通商品房和经济住房土地供应，并督促建设；

四、严格控制被动性住房需求，主要是控制拆迁数量；

五、正确引导居民合理消费需求；

六、全面监测房地产市场运行；

七、积极贯彻调控住房供求的各项政策措施；

八、认真组织对稳定住房价格工作的督促检查。

八条意见言简意赅，从房价、土地供应、供应结构、拆迁、消费观点、市场监测、检查等多方面切入，虽涉及问题较多，但提纲挈领，目标高度一致——那就是稳住房价。

主管部门协同作战

在国务院的统一部署下，各有关部门已经先后表态，并纷纷开始在自己职权范围内，为稳定房地产采取动作。

4月4日，中国人民银行副行长吴晓灵接受采访时表示，央行利率政策作用有限，调控房价还得土地税收政策配套。这透露出央行直接召唤其他部门协同作战的信息。

一年多前，央行出台“121”号文件，对房贷严加控制，结果引发地产商极度反弹。当时，多位重量级开发商直接闹到建设部。建设部有关方面站出来为开发商打掩护，并直接向国务院递交了有关“将房地产业务定位为国民经济支柱产业的报告”。其他部门对央行的降温举措没有丝毫认同。

此次则不然，财政部副部长肖捷在“中国发展高层论坛”上已明确表示，中国目前在房地产保有和交易环节税费偏轻，问题严重，今后一段时期将重点推进房地产税改革。

在央行此次调高个人房地产贷款利率后，银监会表示，将对北京、上海等房价涨幅过快城市进行彻查。

上海目前是中国房地产市场最热地区。近几周来，上海和其他地方的政府都出台了遏制房地产投资的新措施。上海市发言人焦扬表示，上海从市长、市委书记到下面的各级领导都在按中央精神努力采取措施给房价降温。

3月31日，北京市国土资源局也召开新闻发布会，首次公开披露了开发商的真实土地成本，并表示，北京市现有土地资源足以保证每年的经济适用房建设。

针对房价，各部门近期表态之勤，动作之频繁，实属罕见。

#### 市场转入僵持阶段

面对各个主管部门的轮番表态，市场信心已开始出现动摇，有投资者开始寻求变现，但也有部分资金实力强大的投资者开始从短炒转做中长期投资。

央行调高房贷利率后，对利用信贷资金做短炒的投资者影响最大。这部分投资者，用少部分首付，套取银行二三十年的贷款，然后借助短期转手买卖，赚取“差价”。利率调高后，此类炒房人有的由租转为售，有的准备提前还贷。

另据上海市有关机构统计，近期的上海二手房市场交易增幅约在15%左右，但相应的房屋价格并没有出现太大变化。近期，记者在房产之窗、上海热线等网站的二手房挂牌处查询后发现，上述网络交易平台上的确出现了二手房网上挂牌显著放量的迹象。在央行采取调高房贷利率措施之前，浦东地区的挂牌房源多在200到300套之间，在央行采取调高房贷利率措施后，挂牌房源明显增多，浦东地区的挂牌房源已经增加到400到500套左右。但价格的变化幅度并不太大。

针对近期的房价走势，有市场人士表示，国家的政策已经取得了一定的效果，像2004年底到2005年初那种疯狂的房价暴涨态势，已经不复存在。但房价目前并没有出现明显的稳定、回落的态势，只是处于一种短暂的僵持阶段，市场正在寻找新的方向。

#### 稳定房价还需重拳

据了解，尽管房价目前已不再疯狂上扬，但因具体利益问题，房价只是暂时低下了高昂的头颅，一旦市场氛围允许，随时都有可能上扬。

3月底，国土资源部通报了“2004年度全国土地利用变更调查结果”，数据显示，2004年全国新增建设用地和建设占用耕地较上年大幅下降。全国当年新增建设用地401.7万亩，建设占用耕地217.6万亩，分别较上年减少240万亩和126万亩，均下降37%。这也是建设占用耕地面积同比5年来首次出现下降。

有开发商表示，此轮房价大幅上扬，主要是因为土地供应减少造成的，土地供应的收紧自然意味着房屋供应减少，而房屋供应不足，房价当然要涨。

尽管有关部门对此反复表示，土地供应并未减少，地价上涨没拉动房价，但市场人士普遍认为，如果有关主管部门不在土地供应量上放开口子的话，房价是比较难以出现回落的。

4月4日，记者从上海市房屋土地资源管理局了解到，继1月频繁推出24幅面积达213.2万平方米的配套商品房用地后，上海市房屋土地资源管理局在3月底又连续推出13幅面积150万平方米的配套商品房用地。截至目前，上海市今年一季度共推出配套商品房用地360万平方米。

一个已经达成的市场共识是，只有加大中低档商品房的有效供应量，才能最有效的抑制房价继续上扬。

来源：京华时报

中国内部审计协会. 版权所有 LT科技制作  
协会地址：北京市海淀区中关村南大街4号  
联系电话：010-82199846/47 电子邮件：[xinxibu@263.net](mailto:xinxibu@263.net)  
Copyright (C) 2003 . All rights reserved